

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CIUTAT JARDÍ (8)

Art. 143. Definició

Correspon a àrees de sòl urbà destinades a usos residencials, que estan consolidades amb el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, o bé amb edificacions d'habitatges unifamiliars en filera.

Art. 144. Categories.

En funció de la talla de parcel·la, de la intensitat d'edificació i del tipus edificatori, s'estableixen sis categories.

Subzona de Ciutat Jardí familiar: categories I, II, III.

Subzona de Ciutat Jardí plurifamiliar: categories IV i V.

Subzona d'ordenació aprovada: Categoria VI. Aquesta categoria comprèn, a més de les ordenacions aprovades anteriorment, les que aquest pla inclou dins d'unitats d'actuació, i que són objecte de condicions específiques d'ordenació.

Art. 145. Tipus d'ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació de l'edificació que correspon a aquesta zona és el d'edificació aïllada. La Categoria 6, comprèn també parcel·les amb el tipus d'ordenació d'habitatges unifamiliars en filera, segons s'estableix en el document de planejament o ordenació aprovat que és d'aplicació.

Art. 146. Condicions d'edificació.

Les condicions d'ordenació de l'edificació de les categories 1 a 5 són les que es determinen als punts següents, les de la categoria 6 són les que es determinen en el corresponent document de planejament o ordenació aprovat, o bé en les unitats d'actuació previstes per aquest pla.

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima del front de la parcel·la són:

Categoria	Superfície	Longitud
I	2.000 m ²	30 m.
II	800 m ²	16 m.
III	400 m ²	14 m.
IV	5.000 m ²	40 m.
V	1.000 m ²	16 m.

2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat.

L'Ocupació màxima de la parcel·la i edificabilitat també màxima vénen definides en la següent relació.

Categoria	Ocupació	Edificabilitat
I	15 %	0,25
II	20 %	0,40
III	35 %	0,35
IV	5 %	0,15
V	35 %	1,00

3. Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes de l'edificació principal i de l'auxiliar és la que es senyala tot seguit.

Categoria	Edificació alçada màxima	nombre màxima de plantes
I	7 m.	PB 1PP
II	4 m.	PB
III	4 m.	PB
IV	10 m.	PB 2PP
V	10 m.	PB 2PP

A la categoria II, quan la parcel·la tingui un pendent igual o superior al 20%, s'admetrà que la planta soterrani aflori pel costat de la vall fins una alçada màxima de 2,50 sobre el terreny i mesurada al pla de la façana, sense perjudici del còmput com a sostre edificat de la part que ultrapassi l'alçada d'un metre sobre el terreny.

4. Separacions mínimes

Categoria	front	lateral	fons	entre edificis
I	10	5	10	10
II	6	3	6	6
III	3	3	3	6
IV	12	10	12	15
V	6	4	6	8

5. Edificacions auxiliars

a) Ocupació i alçada màxima

Categoria	Ocupació	alçada màxima del punt més alt de la coberta.
I	2 %	3,5 m.
II	no	—
III	no	—
IV	1 %	3,5 m.

V

no

—

b) Aquestes edificacions auxiliars respectaran les separacions mínimes al front i entre edificacions establertes en el punt anterior. Quan es projectin sense separacions lateral o al fons de la parcel·la la paret confrontant no tindrà en planta longitud superior a 6 m.

c) No obstant allò previst a l'apartat anterior en les categories II i III es permetrà l'edificació auxiliar en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre el front de parcel·la i la rasant del carrer s'hi permet construir un mur de contenció de terres de 2,5 m. d'alçada. El sostre total màxim edificat per a usos auxiliars no ultrapassarà els 30 m².

d) En qualsevol cas el sostre edificat i l'ocupació de la parcel·la per l'edificació auxiliar computarà en el càlcul del sostre i de l'ocupació màxima permesos en la parcel·la.

Art. 147. Elements constructius que sobresurten del pla de façana.

Els únics elements constructius que poden sobresortir del pla de façana sense que computin a efectes de les separacions són els següents:

1. Els sòcols de la façana, en planta baixa, que no sobresurtin més de 10 cm.
2. Els elements verticals de façana com baixants d'aigües plujanes o altres elements arquitectònics que no sobresurtin més de 15 cm. del pla de façana.
3. Les viseres de material lleuger, intransitables, amb un gruix màxim de 10 cm. , que no sobresurtin més de 40 cm. del pla de façana.
4. Els ràfecs de coronació de l'edificació de fins a 70 cm. de volada.
5. Els rètols plans, fins a 4 cm. de gruix, adossats, i els sortints -els que tenen un gruix superior a quatre centímetres- sense que sobresurtin més de 15 cms. del pla de façana.

Art. 148. Parets de tanca

Les parets de tanca dels solars podran ser opaques fins un màxim de 0,60 m., fins a una alçada total de 1,80 m. podran ser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí. Les parts opaques visibles des dels espais públics es faran amb maçoneria de pedra. A la zona del Bac de St. Pere només es permetran les tanques de tipus vegetal.

Art. 149. Aparcament

L'edificació de nova planta en zona de Ciutat Jardí, ve obligada a disposar dins de la parcel·la i complint les condicions de l'edificació un lloc d'aparcament per cada unitat d'habitatge i per cada local de que consti el projecte.

Art. 150. Estudi de Detall

Per a procedir a l'edificació en zona d'edificació aïllada de categoria IV caldrà redactar prèviament un Estudi de Detall que es tramitarà de conformitat amb allò previst a la legislació urbanística vigent i els seus reglaments.

L'estudi de Detall concretarà la disposició de l'edificació projectada dintre la parcel·la respectant les masses arbòries existents així com els jardins d'interès artístic o paisatgístic.

L'àmbit de l'Estudi abraçarà la totalitat d'una o més parcel·les.

Art. 151. Regulació de l'ús

En funció dels usos permesos es distingeixen en les zones de Ciutat Jardí dues subzones: subzona familiar i subzona plurifamiliar:

1. Subzona d'edificació aïllada familiar:

a) Un habitatge com a màxim per a parcel·la en les Categories II i III.

Dos habitatges com a màxim, però agrupats en un sol volum en la categoria I. No quedaran fora d'ordenació aquells habitatges existents que ultrapassin el nombre màxim establert en aquest apartat.

b) Residencial i hotel·ler.

c) Comercial excepte els que ocupin més de 100 m² de sostre edificat per parcel·la.

d) Oficines fins a un 25% del sostre edificat en cada parcel·la.

e) Sanitari

f) Cultura i religió

g) esportiu

2. Subzona d'edificació aïllada plurifamiliar:

a) Habitatge plurifamiliar. Un habitatge com a màxim per a cada 100 m² de sostre edificable.

b) Residencial i hotel·ler

c) Comercial en locals fins a una superfície total de 100 m². per parcel·la.

d) Oficines

e) Sanitari

f) Cultura i religió

g) Esportiu

3. Subzona amb ordenació aprovada:

Els usos permesos a la subzones de categoria 6, són els que consten en el document de planejament aprovat que els regula, o a les unitats d'actuació previstes per aquest pla.

